

GÖSTERİM

SINIRLAR

- UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KIYI KENAR ÇİZGİSİ
- MÜLKİYET SINIRI
- JEOLOJİ FORMASYON SINIRI
- ÖZEL PROJE ALANI (ÖPA) SINIRI
- KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRI
- SULAK ALAN SINIRI
- SULAK ALAN ÖZEL HÜKÜM BÖLGESİ SINIRI
- PLANLAMA ALT BÖLGELERİ SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

PLANLAMA ALT BÖLGELERİ

- ALT BÖLGE NUMARASI
- BII-A
- ALT BÖLGE İÇERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN NOTU İLE BELİRLENMİŞ ALANI GÖSTERİR SEMBOLLER

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- YÖNETİM MERKEZİ VE KENT MEYDANI (DARI TESİS, RESMİ KURUM VE KURULUŞ ALANLARI)
- MERKEZİ İŞ ALANLARI
- TİCARET ALANLARI
- BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONLARI
- ÖZEL PROJE ALANI

YAPI YASAĞI YADA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR

- ÖA ÖNLEM ALINARAK YERLEŞİLECEK ALAN
- KARAYOLU KORUMA KUŞAĞI
- DEMİRYOLU KORUMA KUŞAĞI (DEMİRYOLU GÜZERGAHINDAKİ TCDD'YE AIT ALANLAR)
- BOTAŞ BORU HATTI VE KORUMA KUŞAĞI
- DERE - KANAL
- ENERJİ NAKİL HATTI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARKLAR, DİNLENME ALANLARI
- MEYDAN

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI
- ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI
- ÖZEL YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSLERİ VE KAMPÜS ALANLARI
- TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ ÖĞRETİM ALANLARI (KREŞ VB.)
- SAĞLIK TESİSLERİ ALANI (HASTANE, SAĞLIK OCAĞI VB.)
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- DİNİ TESİSLER ALANI
- SPOR TESİSLERİ ALANI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ULAŞIM - KARAYOLLARI

- 60 1. DERECE TAŞIT YOLLARI
- 25 2. DERECE TAŞIT YOLLARI (30.00-20.00 m)
- 15 3. DERECE TAŞIT YOLLARI (15.00 -10.00 m)
- 12 7 7 YAYA VE SERVİS YOLLARI
- P OTOPARK ALANLARI

DİĞER TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

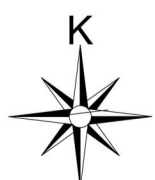
- TRAFO ALANI
- TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

YAPI NİZAMI VE YOĞUNLUKLARI

- YAPI NİZAMI (BL : BLOK, A : AYRIK)
- 5 3 3 ON BAHÇE MESAFESİ
- KAT ADEDİ
- ARKA-YAN BAHÇE MESAFESİ
- TAKS : TABAN ALANI KATSAYISI
- 0.40 1.00 KAKS : KAT ALANI KATSAYISI
- E=0.50 : YAPI EMSALI (TOPLAM İNŞAAT ALANI)
- Hmax=10.50 : MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ

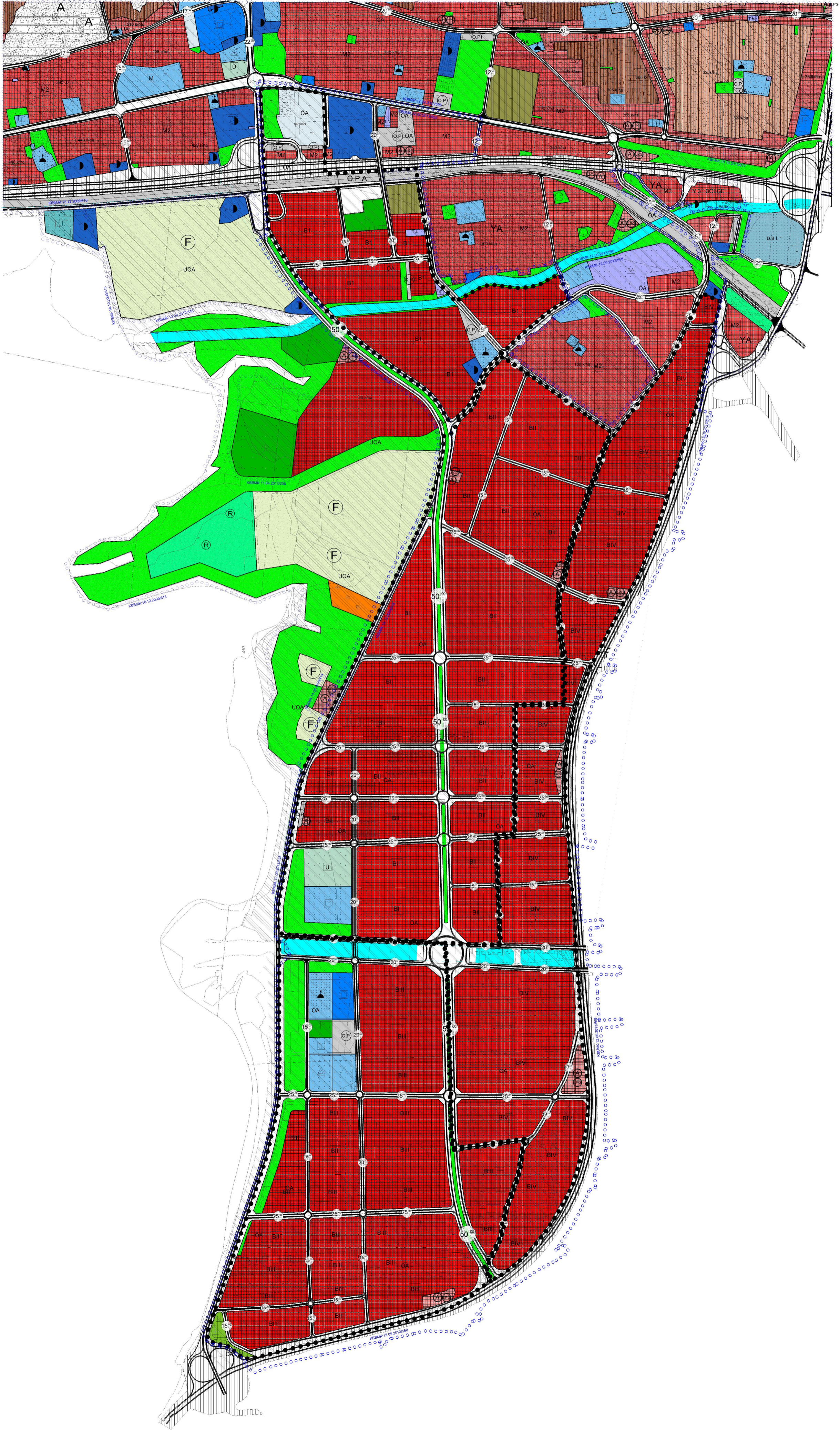
JEOLOJİK DURUM

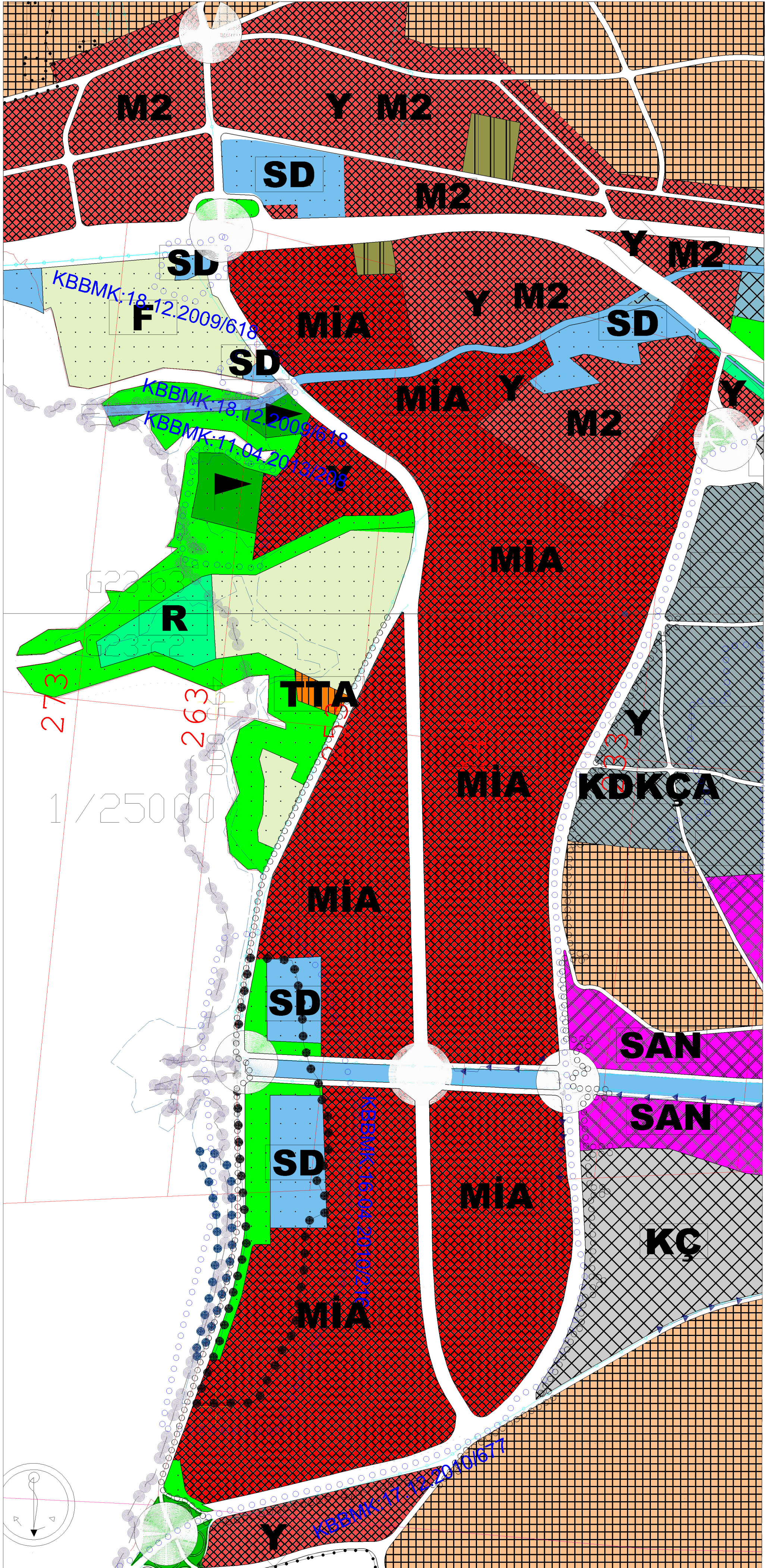
- UOA UYGUN OLMAYAN ALANLAR
- ÖA ÖNLEMLİ ALANLAR



ÖLÇEK:1/2500

KOCAELİ YENİ KENT MERKEZİ (MİA) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI





KOCAELİ YENİ KENT MERKEZİ (MİA) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1.AMAÇ VE KAPSAM

Yapı işlevleri, yapı yoğunlukları, yapılanma prensip ve biçimlerinin mekanda uygulanmasını sağlayacak, ölçek ve tekniği nedeni ile nazım planda belirtilmeyen, planlamaya ve yapılaşmaya ilişkin konularda açıklık getirecek ve tanımlayacak şekilde uygulama biçim ve koşullarını belirlemek amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Kocaeli Yeni Kent Merkezi (MİA) planı ve plan notları, Kocaeli Büyükşehir Belediyesince çalışmaları tamamlanan 1/50.000 ölçekli Çevre düzeni, 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım imar planlarında sınırları belirlenmiş olan yaklaşık 465 ha'lık alana sahip MİA'nı kapsamaktadır.

2.PLANA ÖZEL TANIMLAR

2.1. ÖPA (Özel Proje Alanı)

Mevcut ulaşım olanakları ile makro-mikro ölçekte ulaşım yatırımları esas alınarak toplu taşıma sisteminde, yolcuların gideceği yerlere daha hızlı ve kolay ulaşmaları, aktarma yapacak yolcuların bir sistemden diğerine geçişlerini sağlayacak Transfer Merkezi'nin odağında yer aldığı alanı,

2.2. BLM (Planlama Alt Bölgeleri)

Kocaeli Yeni Kent Merkezi (MİA) planlama alanı sınırları içerisinde konum itibariyle aynı karakterde yer alan alanları belirlemek üzere plan üzerine sınırları çizilmek suretiyle tanımlanmış ve planda B ile sembollenen ve yapılaşma koşulları plan notunda tanımlı alanları,

2.3. ARKAD

Yapıyı dışarıdan kullanacak kişileri güneş ve yağmurdan korumak için yanları açık, üstü kapalı, kolonlar üzerinde duran bir üst örtüden oluşan yürüyen insani bir yerden bir yere yönlendirme isteği ile yapılan mimari elemanı, tanımlamaktadır.

2.4. YÜKSEK KATLI BİNA

Yakın ve uzak çevresini, fiziksel çevre, kent dokusu ve her türlü kentsel alt yapı yönünden etkileyen yapılardır. Herhangi bir cephesinden görünen yüksekliği 30.50 m' yi geçen yapılar olarak kabul edilir.

2.5. AVAN PROJE

Uygulama projelerinin yapılmasına esas teşkil eden parselin büyüklüğüne bağlı olarak 1/100, 1/200 ölçeklerde yürürlükte bulunan imar plan ve mevzuatına göre düzenlenen mimari projedir.

3.GENEL HÜKÜMLER

3.1. 1/1000 ölçekli Kocaeli Yeni Kent Merkezi (MİA) Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan açıklama raporu ve uygulama hükümleri ile bir bütündür. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre; yürürlükte bulunan kanun, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar ile Kocaeli 2025 yılı 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı ve plan hükümleri, 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve plan hükümleri İzmit İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerinin bu plan hükümlerine aykırı olmayan hükümleri geçerlidir.

3.2. Plan hükümleri planlama kapsamında plan üzerinde sınırları belirlenmiş tüm planlama alt bölgelerinde geçerlidir.

3.3. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan, yapılaşma koşulları (kat yüksekliği, emsal veya kaks) plan üzerinde belirtilen parseller hariç, diğer tüm parsellerde avan proje büyükşehir belediyesince uygun görülmeden herhangi bir yapılaşmaya izin verilmeyecektir.

3.4. Planlama alt bölgeleri, İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler kapsamında imar uygulaması için 'düzenleme alanı' olarak da ele alınabilir. Ancak gerektiğinde 3194 sayılı imar kanununun 18. madde uygulaması, bitişik planlama alt bölgeleri ile birlikte düzenleme alanları oluşturularak uygulanacağı gibi alt bölgenin belli bir kısmında da uygulanabilir.

3.5. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan parsellerde, yeni plan ve plan hükümlerinde ifade edilen parsel büyüklükleri ile ilgili şartları terk, ifraz ya da tevhit ile sağlayacak parsellerde, yeni oluşacak parselasyon planının Büyükşehir Belediye Başkanlığınca uygun görülmesi durumunda, bütüne yönelik imar uygulaması beklenmeden bu plan ve plan hükümleri çerçevesinde yeni yapı yapılmasına müsaade edilebilir.

3.6. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan parsellerde plan ile belirlenen kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının bulunması durumunda parselasyon planının Büyükşehir Belediye Başkanlığınca uygun görülmesi koşuluyla, bu alanların bila bedel kamu eline geçmesi ile ilgili terk işlemi gerçekleştirilmek suretiyle, bütüne yönelik imar uygulaması beklenmeden bu plan ve plan hükümleri çerçevesinde yeni yapı yapılmasına müsaade edilebilir. Ancak yapılacak terk işlemi sonrası oluşan parselde yeni plan ve plan hükümlerinde ifade edilen parsel büyüklükleri ile ilgili şartların sağlanması zorunludur.

3.7. 3.5 ve 3.6. maddelerinin uygulanması sonrası oluşan parsellerde yapılaşma koşullarından Emsal, söz konusu parselin terkten önce sahip olduğu alan üzerinden kullanılacaktır.

3.8. 3.7. madde gereği kullanılması gereken Emsal değerinin aynı parselde kullanılamaması durumunda planlama alt bölgeleri kapsamında aynı kişiye ait parsel/parsellere imar hakkı transferine, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca uygun görülmesi durumunda müsaade edilir. Ancak Sulak Alan Özel Hüküm Bölgesi'nde kalan parsellere hiçbir koşulda imar hakkı transferi yapılamaz.

3.9. 3.8. madde gereği transfer edilecek Emsal değeri hiçbir koşulda kullanılacağı parselin bu plan ve plan hükmünde belirlenen Emsal değerinin %25'ini geçemez. Bu husus Emsal transferi yapılan parselin tapu kaydına da şerh olarak düşülecektir.

3.10. 3.9. madde gereği transfer edilecek Emsal değerinin rahat kullanılabilmesi adına Emsalin kullanılacağı parselin sahip olduğu kat yüksekliğine ilave 3 kat verilebilir.

3.11. Planlama alt bölgeleri kapsamında kalan parseller de birden fazla bina yapılabilir. Yapılaşma koşulu plan üzerinde ifade edilen parseller (kat yüksekliği, emsal veya kaks) hariç, planlama alt bölgeleri kapsamında kalan diğer tüm parsellerde blok boyları ve derinliği serbesttir.

3.12. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan, yapılaşma koşulu plan üzerinde

belirtilen parseller (kat yüksekliği, emsal veya kaks) hariç, tüm parsellerde kotlandırma parsel üzerine yapılacak binanın köşe noktalarının ortalaması alınmak suretiyle belirlenecektir. (Tabii zeminden kotlandırma) Su basman kotu +1.00 m'nin altına düşmemek suretiyle maksimum +2.00 m alınabilir.

3.13. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan, yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen parseller (kat yüksekliği, emsal veya kaks) hariç, tüm parsellerde yapılacak yapılarda statik stabilite sağlanmak koşulu ile çatı şekli, saçak ile açık ve kapalı çıkma şekli ve boyutu serbesttir.

3.14. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan, yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen parseller (kat yüksekliği, emsal veya kaks) hariç, tüm parseller de herhangi bir kısıtlamaya tabi tutulmadan teras kat, çekme ve çatı katı emsal alanına dahil edilmek suretiyle yapılabilir.

3.15. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan, yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen parseller (kat yüksekliği, emsal veya kaks) hariç, tüm parseller de yapılacak binalarda üzeri kapatılmamak koşulu ile iç bahçe ve teras kat ile üzeri kapatılsa dahi iki yada bir cephesi dışında diğer tüm cepheleri açık kat bahçeleri herhangi bir kısıtlamaya tabi olmaksızın yapılabilir. Ayrıca BLM II ve BLM III planlama alt bölgelerinde, proje alanının ortasından geçen, 50.00 m. genişliğindeki Bulvara cephesi olan ve Ticari faaliyetlerin yoğun olarak kullanılması yönünde teşvik edilen parsellerin üzerinde yapılacak binaların Bulvara cepheli kısımlarında en az 6.00 m olmak üzere kesin ölçüleri avan proje ile belirlenecek arkad yapılması zorunludur. Bu alanlar da Emsal hesabına dahil edilmeyecektir.

3.16. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan tüm yapı adalarında su öğesinin (kanal, yapay göl vb) tasarımıda kullanılmasını özendirmek adına, tasarımıda kullanılacak su öğesinin (kanal, yapay göl vb) kapsadığı alan Emsal hesabına katılmayacağı gibi bu amaçla parsellerden kullanılan alanın %25 lik kısmı toplam inşaat alanına ilave edilecektir. Ancak bu şekilde elde edilecek su öğesi (kanal, yapay göl vb) hiçbir koşulda başka bir amaçla kullanılmayacak olup bu husus ilgili taşınmazın tapu kaydına da şerh olarak düşülecektir.

3.17. Planlama alanında yer alan, yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen parseller (*kat yüksekliği, emsal veya kaks*) hariç, üzerinde 7.500 m² ve daha fazla yapı yapılabilen parseller de yapılacak binaların gri sularının toplanması ve bu suların kullanılması adına gerekli düzenlemelerin yapılması esastır. Söz konusu düzenlemeler yapılmadan iskân müsaadesi verilemez.

3.18. İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerinin alınması koşulu ile park, meydan, okul bahçeleri, ticaret alanları, dini tesis alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı olarak belirlenen alanların mülkiyet sınırları (yapı yaklaşma sınırları esas alınmayacaktır) içerisinde +0.00 kotunun altında otopark düzenlenebilir. Bu alanlar olağanüstü koşullarda sığınak olarak kullanılabilir. Uygulama, Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Daire Başkanlığı tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

3.19. Planlama alanında yer alan, yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen parseller (*kat yüksekliği, emsal veya kaks*) hariç, üzerinde 7.500 m² ve daha fazla yapı yapılabilen parsellere ilişkin Trafik Etki Değerlendirmesi çalışmalarının yapılması ve bu çalışmaların Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Daire Başkanlığı tarafından onaylanması zorunludur. Söz konusu Trafik Etki Değerlendirmesi çalışması onaylanmadan parsellere inşaat ruhsatı, Trafik

Etki Değerlendirmesi çalışmasında öngörülen çözümlere yönelik imalatlar/düzenlemeler tamamlanmadan ise iskân müsaadesi verilemez.

3.20. 3.19. maddede ifade edilen Trafik Etki Değerlendirmesi çalışması sonrası ortaya konulan çözüme yönelik öneriler bu çalışmayı yaptıran parsel sahibi tarafından yapılacak olup, birden fazla parsel sahibini ilgilendiren önerilerin gerçekleşmesi adına Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Daire Başkanlığı tarafları bir araya getirme adına gerekli koordinasyonu sağlamakla yükümlüdür.

3.21. Planlama alt bölgeleri kapsamında planda gösterilen kavşaklar ile yol iç düzenlemeleri şematik olup bu alanlarda yeraltı-yerüstü, raylı, lastik tekerlekli toplu taşıma sistemleri de dâhil her türlü uygulama Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığınca onaylanacak uygulama projeleri doğrultusunda yapılacaktır. Gerekli olması durumunda hazırlanacak uygulama projeleri esas alınmak suretiyle imar planında değişiklik yapılmak suretiyle plan üzerin de toplu taşıma sistemleri gösterilebilir.

3.22. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan, yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen parseller hariç, tüm parseller de yapılacak binaların/kullanımların otopark ihtiyacının parselinde karşılanması zorunludur. (Bedele dönüştürülemez) 3.18. madde kapsamında oluşturulacak otopark alanları Emsale dahil edilmeyecektir. Konut dışında diğer kullanımların otopark ihtiyacı ilgili yönetmelik çerçevesinde belirlenecek olup, konut kullanımında her bağımsız bölüm için en az bir araçlık otopark alanı ayrılması zorunludur.

3.23. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan parsellerin, parsel alanının % 25'lik kısmından fazla açık otopark alanı oluşturulamaz.

3.24. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan, yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen parseller (kat yüksekliği, emsal veya kaks) hariç, tüm parsellerde hazırlanacak Peyzaj projelerinin Büyükşehir Belediyesi, Park, Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığınca onaylanması zorunludur.

3.25. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan, yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen parseller (kat yüksekliği, emsal veya kaks) ile yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirtilen parseller hariç, diğer parsellerde yapılacak yapıların imar yoluna yaklaşma mesafesi 10.00 m den az olamaz. Bodrum katlarda iskan edilen katlar da dahil, 4 kata kadar (4 kat dahil) binalarda yan bahçe mesafesi en az 5.00 m' dir. 4 kattan sonra ilave edilecek her kat için yan bahçe mesafesine 0.75 m ilave edilecektir. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda binalar arasındaki mesafe de bu hesap çerçevesinde belirlenecektir.

3.26. Yüksek katlı binaların komşu parsel sınırından en az çekme mesafesi 10.00 m.dir. 30.50 m. yükseklikten sonra artan her 3.00 m. yükseklik için yan bahçe mesafelerine 0.75 m. ilave edilecektir.

3.27. Bir parselde biri yüksek katlı diğeri normal katlı birden fazla bina yapılması halinde yüksek olan bina esas alınarak binalar arasındaki en az mesafe 15.00 m. olarak belirlenecektir. (30.50) m. yükseklikten sonra ilave her 3.00 m. yükseklik için bu mesafeye (0.75) m. ilave edilecektir.

3.28. Az katlı yaygın bir ana kitle üzerinde birden fazla yükselen blokların yapılması halinde bloklar arası mesafe en az 15.00 m olarak belirlenecektir. Yüksek blok esas alınarak

ana kitle ile birlikte toplam 30.50 m. yükseklikten sonra ilave her 3.00 m yükseklik için bu mesafeye 1.00 m ilave edilecektir.

3.29. 3.27 ve 3.28. maddelerde ifade edilen kat yüksekliklerine bağılı artan çekme mesafeleri oluştuğu kattan itibaren başlatılacaktır. Ancak bu mesafe parsel sahibinin isteğine bağılı olarak yükselen kütlenin tabanından da başlatılabilir.

3.30. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan ada ve parsellerin sınırları içerisinde yapı yaklaşma sınırları dışında kalan alanlarda 25 m² yi geçmeyen bekçi kulübesi, giriş nizamiyesi ve güvenlik binası yapılabilir.

3.31. Parselde yer alan yapılardan biri veya birkaçının özel sağlık, özel eğitim vb. amaçlı tesis olarak kullanılabilmesi, o amaç için ayrılan yapının başka bir amaçla kullanılmamasına bağılıdır.

3.32. Planlama alt bölgeleri kapsamında yeni akaryakıt, servis ve lpg istasyonu açılmasına müsaade edilmeyecektir. Ancak var olan ruhsatlı istasyonlarda bu kullanıma devam edilecek olup, genişletmeye izin verilmeyecektir.

3.33. Planlama alt bölgeleri kapsamında SEDAŐ tarafından istenecek genel trafolar planda bu amaç için ayrılan alanlarda, ayrılmamış ise kamuya terk edilen alanlarda (park, meydan vb.) Büyükşehir Belediye Başkanlığının onayı alınmak suretiyle yer altına gömülü olarak yapılabilir. Ayrıca ihtiyaç duyulması halinde genel trafo dışında bina için istenen trafoların bina içinde veya yapı yaklaşma mesafeleri içinde yeraltında yer alması zorunludur.

3.34. Planlama alt bölgeleri kapsamında tüm iletim hatları (elektrik, telefon vb.) yer altından geçirilecek olup, hiçbir koşulda iletim hatlarının havai hat olarak geçirilmesine müsaade edilmeyecektir.

3.35. Planlama alanı kapsamında yer alan parsellerde yapılacak yapılarda yenilenebilir enerji kaynaklarından elde edilen enerjinin kullanılması esastır.

3.36. BLM4 dışında Planlama alanı bütününde bu plan ile getirilen kullanım kararı ile bütünleşme imkânı bulunmayan ve planda sosyal ve teknik altyapı alanı ile imar yolunda kalmayan ve daha önce yürürlükte yer alan plan ve plan hükümleri çerçevesinde yapı ruhsatı, yapı kullanım izni ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı almış tesislerin/kullanımların, bulunduğu alanda çevresel açıdan gerekli tedbirleri almak suretiyle faaliyetlerini sürdürmesine ve teknolojik olarak yenilenmesine izin verilecektir. Söz konusu tesislere ilave; E: 0.60, en fazla kat yüksekliği 9.50 m ve plan üzerinde yer alan yapı yaklaşma mesafesi, yapı yaklaşma mesafesi plan üzerinde yer almıyor ise tüm cephe hatlarından en az 10.00 m yapı yaklaşma mesafesi ayırmak suretiyle belirlenecek yapılaşma koşulu çerçevesinde yapılabilir. Tesislerin esaslı tamir ve tadilatlarında da yukarıda ifade edilen yapılaşma koşulları çerçevesinde hareket edilecektir.

3.37. Planlama alt bölgeleri kapsamında yapılaşma; plan üzerinde yer alan sembollere bu plan hükümleri ile getirilen yapılaşma koşulu çerçevesinde gerçekleştirilecektir. BLM3 (BIII) Alt Bölgesinde (BIII-D) olarak sembollenmiş alanların dışında kalan diğer alanlarda yapılacak parselasyon sonrası birden fazla sembole denk gelecek parsellerde uygulama, söz konusu parselin cephe aldığı en geniş yolda geçerli sembolün tanımladığı yapılaşma koşulu çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

3.38. Planlama alt bölgeleri kapsamında parselasyona ilişkin yapılacak uygulama çalışmalarında BLM3 (BIII) Alt Bölgesinde (BIII-D) olarak sembollenmiş alanlara denk gelecek parsellerin diğer sembollerin bulunduğu alanlara taşmamasına dikkat edilecektir. Ancak parselasyona ilişkin yapılacak uygulama çalışmaları sonrası %50 sinden fazlası Sulak Alan Özel Hüküm Bölgesi sınırları içerisinde kalan parsellerde yapılaşma ile ilgili uygulama BLM3 (BIII) Alt Bölgesinde (BIII-D) olarak sembollenmiş alanlar için getirilen yapılaşma koşulları çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

3.39. Planlama alt bölgeleri kapsamında, BLM1 (BI) Alt Bölgesi ile BLM3 (BIII) Alt Bölgesinde (BIII-D) olarak sembollenmiş alanların dışında kalan diğer alanlarda 50.000 m2 ve üstü parsellerde uygulama yapılmak istendiğinde BLM2 (BII) Alt Bölgesinde (BII-A) olarak sembollenmiş alanlar için getirilen yapılaşma koşulları çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

3.40. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan, yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen parseller (kat yüksekliği, emsal veya kaks) ile yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirtilen parseller hariç, diğer parsellerde yapılaşma koşullarına bağlı olmaksızın yapıların taban oturum alanı TAKS:0.50'yi geçemez.

3.41. Planlama alanında BLM2 (BII) Alt Bölgesi kapsamında yer alan İzmit Küçük Sanayi Sitesinin kurulu bulunduğu 480 ada 658 nolu parselde uygulama bir bütün olarak tek seferde yapılacaktır. Alanda yer alan işyerleri için alternatif alanlar oluşturulmaksızın kamulaştırma yapmak suretiyle dahi olsa imar yolu açılmaz ve İzmit Küçük Sanayi Sitesi alanının bütünlüğü bozulamaz.

3.42. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan ve bu planda imar yolunda, sosyal teknik altyapı alanında kalmayan yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen parseller (kat yüksekliği, emsal veya kaks) ile yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirtilen parseller hariç, diğer parsellerde 11.07.2013 tarihinden önce yapı ruhsatı almak için yapılan müracaatlar ile bu tarihten en fazla bir yıl önce olmak üzere; yıkım ruhsatı başvurusunda bulunmak veya riskli yapı tespiti yaptırmak üzere başvurulmak veya noter tasdikli inşaat sözleşmesi yapılmak veya yeni inşaat yapmak üzere ifraz, tevhit, ihdas, yola terk işlemi için başvuru veya imar durum belgesi almak üzere başvuru yapılmış ise bu parsellere ilişkin yapı ruhsatı müracaatları 11.07.2013 tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde sonuçlandırılmak kaydıyla 11.07.2013 tarihinden önce yürürlükte olan imar planı ve mevzuata göre sonuçlandırılacaktır.

4.MERKEZİ İŞ ALANI (MİA)

4.1. BLM1 ALT BÖLGESİ (PLANDA BI İLE SEMBOLLENMİŞ ALANLAR)

4.1.1. Kocaeli ilinin mevcut kent merkezi ile yeni MİA'nın bağlantısını sağlayacak olan BLM1 (BI) Alt Bölgesi, mevcut ulaşım olanakları ile makro-mikro ölçekte ulaşım yatırımları esas alınarak toplu taşıma sisteminde, yolcuların gideceği yerlere daha hızlı ve kolay ulaşmaları, aktarma yapacak yolcuların bir sistemden diğerine geçişlerini sağlayacak Transfer Merkezi'nin odakta yer alacağı bir çekim merkezidir. Bahsedilen çekim merkezi

ÖPA (Özel Proje Alanı) olarak belirlenmiş olup, bu alanın dışında kalan diğer yapı adalarında da bu kullanımı destekleyecek türde yapıların oluşması teşvik edilecektir.

4.1.2. BLM1 (BI) Alt Bölgesinde, **en az parsel büyüklüğü 10.000 m2 dir.** Bu alanda Ticaret, alışveriş, konaklama, rezidans konut, ofis, açık ve kapalı eğlence merkezleri, halka açık kütüphaneler, konferans salonları, müzeler, sanat galerileri, oditoryumlar, sergi ve fuar salonları, sinema ve tiyatro salonları, tören salonları, vb. sosyal ve kültürel faaliyetlere yönelik yapılar, çok katlı araç parkı vb. kullanımlar yer alacak olup, **E:2.50**, kat yüksekliği ise Ayrıntılı Jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında ifade edilen önlemleri almak ve Cengiz Topel Hava Alanı Mania Kriterlerine uymak koşulu ile **12 kat** olarak uygulanacaktır.

4.1.3. Daha önce uygulama yapılmış ve alan için belirlenen en az parsel büyüklüğünün altında parsel büyüklüğüne sahip ve konum olarak büyütülmesi mümkün olmayan alanlarda yapılaşma koşulu plan üzerinde belirlenmiş olup, yukarıda ifade edilen yapılaşma koşulları bu alanlarda uygulanamaz.

4.1.4. BLM1 (BI) Alt Bölgesi kapsamında, ÖPA (Özel Proje Alanı) sembolü getirilerek sınırları belirlenmiş alanda, transfer merkezi (tren istasyonu, otobüs durakları, triaj alanları v.b.), teknik altyapı, otopark alanları, sosyo-kültürel tesisler ile ticari ve konaklama işlevleri yer alacaktır.

4.1.5. ÖPA (Özel Proje Alanı) sembolü getirilerek sınırları belirlenmiş alanın +0.00 kotu altında oluşturulacak bodrum katlarında ticari amaçlı kullanımlar dışında kalan ve ana kullanımının tamamlayıcısı niteliğinde yer alan kullanımlar emsale dahil değildir. Bu alanda tüm cephe hatlarından en az 5.00 m yapı yaklaşma mesafesi belirlenecek olup, **E:1.20** kat yüksekliği ise **4 kat** olarak uygulanacaktır. Söz konusu alanda uygulama, ilgili kurum görüşleri (Karayolları Genel Müdürlüğü, TCDD Genel Müdürlüğü vb.) alınmak suretiyle Büyükşehir Belediye Başkanlığının ilgili birimleri tarafından hazırlanacak ve onaylanacak kitle tasarımı projesi çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

4.1.6. BLM1 (BI) Alt Bölgesi kapsamında yer alan parsellerde plan değişikliğine gerek kalmaksızın Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığının uygun görüşü alınmak suretiyle ticari amaçlı katlı otopark yapılabilir. Bu şekilde yapılmak istenilen ticari amaçlı otoparklar için **E:2.00** kat yüksekliği ise **5 kat** olarak uygulanacaktır.

4.2. BLM2 ALT BÖLGESİ (PLANDA BII İLE SEMBOLLENMİŞ ALANLAR)

4.2.1. BLM2 (BII) Alt Bölgesi mevcutta ticari amaçlı dönüşümlerin olduğu ancak ağırlıklı olarak üretim yapılan tesislerin bulunduğu bölgedir. Yoğun ticari faaliyetlerin yer alacağı bu alan aynı zamanda yeni kent merkezinin odak noktası olacak idari tesis ve yeni kent meydanının yer alacağı, kıyıdaki yeşil alanlar, fuar ve ticari alanlar ile bağlantının kurulacağı bir alt bölge olarak tasarlanacaktır.

4.2.2. BLM2 (BII) Alt Bölgesi İl bütününe hizmet edecek kapasitede bir sosyo-kültürel tesis ile mevcut üniversitelerin bölümlerinden bir kaçının ya da yeni bir üniversite yatırımının yapılacağı Yükseköğretim Okulu'nun yer alması ile şekillendirilecektir.

4.2.3. BLM2 (BII) Alt Bölgesinde yapılaşma düzeni olarak bulvara cepheli olan yapılarda yüksek, deniz kenarına doğru alçalan karakterde yapılaşma benimsenmiştir.

Yapıların arasında boşluklar bırakılarak görsel panorama vista noktaları oluşumunun sağlanması ve MİA'nın içiyle deniz kenarı ilişkisinin maksimum seviyede tutulacaktır.

4.2.4. BLM2 (BII) Alt Bölgesi yeni oluşturulan Bulvar, Özel Hüküm Bölgesi, Ömer Türkçakal Bulvarı esas alınmak suretiyle yapılaşma koşulu itibariyle, 4.2.1 ve 4.2.3. maddelerde ifade edilen hedefleri gerçekleştirme adına, (BII-A), (BII-B), (BII-C) olmak üzere üç guruba ayrılmıştır. (BII-A) olarak açıklanacak plan hükümleri plan kapsamında alanda oluşturulan yeni Bulvara cepheli parseller için geçerli olup, Ömer Türkçakal Bulvarına cepheli olarak oluşturulacak parsellerde uygulanacak plan hükümleri (BII-B) de açıklanmıştır. Diğer parsellerde yapılaşma ile ilgili uygulanacak plan hükümleri ise (BII-C) de açıklanmıştır.

4.2.5. BLM2 (BII) Alt Bölgesinde (BII-B) olarak sembollenmiş alanların dışında diğer alanlarda parsel büyüklüğü en az 5.000 m2 dir. Ancak (BII-B) olarak sembollenen alanda **en az parsel büyüklüğü 1500 m2 dir.**

4.2.6. BLM2 (BII) Alt Bölgesinde (BII-B) olarak sembollenmiş alanların dışında diğer alanlarda İmar adasının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 5000 m2 olarak bölümünden sonra artık parçanın 3000-5000 m2'lik dilim arasında kalması durumunda, kalan parçanın imar parseli olarak oluşumuna izin verilecektir. BLM2 (BII) Alt Bölgesinde (BII-B) olarak sembollenmiş alanlarda ise İmar adasının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerini 2500 m2 olarak bölümünden sonra artık parçanın 1000-2500 m2'lik dilim arasında kalması durumunda, kalan parçanın imar parseli olarak oluşumuna izin verilecektir.

4.2.7. BLM2 (BII) Alt Bölgesinde (BII-B) olarak sembollenmiş alanların dışında diğer alanlarda yer alan parsellerde plan değişikliğine gerek kalmaksızın Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığının uygun görüşü alınmak suretiyle ticari amaçlı katlı otopark yapılabilir. Bu şekilde yapılmak istenilen ticari amaçlı otoparklar için **Emsal:2.00** kat yüksekliği ise **5 kat** olarak uygulanacaktır.

4.2.8. BLM2 (BII) Alt Bölgesinde (BII-A) olarak sembollenmiş alanlarda Alışveriş, konaklama, rezidans konut, konut, ofis, açık ve kapalı eğlence merkezi, kültürel amaçlı yapılar, özel sağlık, özel eğitim vb. kullanımlar yer alacak olup; alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası oluşan toplam inşaat alanının azami %30 luk kısmı konut olarak kullanılabilir olup, bu alanlarda Emsal 2.25, en fazla kat yüksekliği 10 kat olarak uygulanacaktır.

4.2.9. BLM2 (BII) Alt Bölgesinde (BII-B) olarak sembollenmiş alanlarda Ticaret, alışveriş, konaklama, eğlence birimleri, sağlık tesisleri ile gastronomiye yönelik tesisler yer alacaktır. Bu alanda parsel büyüklüğü ve yapılaşma koşulları alanda yer alacak kullanımlar, silüet ve kıyı-kent ilişkisi göz önünde bulundurularak belirlenmiş olup; **Emsal:1.20,** kat yüksekliği ise **3 kattır.**

4.2.10. BLM2 (BII) Alt Bölgesinde (BII-C) olarak sembollenmiş alanlarda Alışveriş, konaklama, rezidans konut, konut, ofis, açık ve kapalı eğlence merkezi, kültürel amaçlı yapılar, özel sağlık, özel eğitim vb. kullanımlar yer alacak olup; alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası oluşan toplam inşaat alanının azami %40 luk kısmı konut olarak kullanılabilir olup, bu alanlarda **Emsal 1.80,** en fazla kat yüksekliği **6 kat** olarak uygulanacaktır.

4.3. BLM3 ALT BÖLGESİ (PLANDA BIII İLE SEMBOLLENMİŞ ALANLAR)

4.3.1. BLM3 (BIII) Alt Bölgesi plan bütünlüğü kapsamında yer alan diğer alt bölgelerde ki kullanımları desteklemek amacıyla sağlık tesisleri, eğitim tesisleri, dini tesis, sosyal ve kültürel donatı alanları ile birlikte Ticaret, Alışveriş, konaklama, rezidans konut ve konut kullanımlarının yer seçeceği bir alt bölge olarak tasarlanacaktır.

4.3.2. BLM3 (BIII) Alt Bölgesinde yapılaşma düzeni olarak bulvara cepheli olan yapılarda yüksek, deniz kenarına doğru alçalan karekterde yapılaşma benimsenmiştir. Yapıların arasında boşluklar bırakılarak görsel panorama vista noktaları oluşumunun sağlanması ve MİA'nın içiyle deniz kenarı ilişkisinin maksimum seviyede tutulacaktır.

4.3.3. BLM3 (BIII) Alt Bölgesi yeni oluşturulan Bulvar, Özel Hüküm Bölgesi, Ömer Türkçakal Bulvarı esas alınmak suretiyle yapılaşma koşulu itibariyle, **4.3.1** ve **4.3.2.** maddelerde ifade edilen hedefleri gerçekleştirme adına, (BIII-A), (BIII-B), (BIII-C) ve (BIII-D) olmak üzere dört gruba ayrılmıştır. (BIII-A) olarak açıklanacak plan hükümleri plan kapsamında alanda oluşturulan yeni Bulvara cepheli parseller için geçerli olup, Ömer Türkçakal Bulvarına cepheli olarak oluşturulacak parsellerde uygulanacak plan hükümleri (BIII-B) de Sulak Alan Özel Hüküm Bölgesinde yer alacak parsellerde uygulanacak plan hükümleri (BIII-D) de açıklanmış olup, diğer parsellerde yapılaşma ile ilgili uygulanacak plan hükümleri ise (BIII-C) de açıklanmıştır.

4.3.4. BLM3 (BIII) Alt Bölgesinde (BIII-B) olarak sembollenmiş alanların dışında diğer alanlarda **parsel büyüklüğü en az 3.000 m²** dir. Ancak (BIII-B) olarak sembollenen alanda en az **parsel büyüklüğü 1500 m²** dir.

4.3.5. BLM3 (BIII) Alt Bölgesinde İmar adalarının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 2500 m²/3000 m² olarak bölümünden sonra artık parçanın 1000-3000 m²'lik dilim arasında kalması durumunda, kalan parçanın imar parseli olarak oluşumuna izin verilecektir.

4.3.6. BLM3 (BIII) Alt Bölgesinde (BIII-B) ve (BIII-D) olarak sembollenmiş alanların dışında diğer alanlarda yer alan parsellerde plan değişikliğine gerek kalmaksızın Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığının uygun görüşü alınmak suretiyle ticari amaçlı katlı otopark yapılabilir. Bu şekilde yapılmak istenilen ticari amaçlı otoparklar için **E:2.00** kat yüksekliği ise **5 kat** olarak uygulanacaktır.

4.3.7. BLM (BIII) Alt Bölgesinde (BIII-A) olarak sembollenmiş alanlarda Alışveriş, konaklama, rezidans konut, konut, ofis, açık ve kapalı eğlence merkezi, kültürel amaçlı yapılar, özel sağlık, özel eğitim vb. kullanımlar yer alacak olup; **Emsal 1.50**, en fazla **kat yüksekliği 6 kat** olarak uygulanacaktır.

4.3.8. BLM (BIII) Alt Bölgesinde (BIII-B) olarak sembollenmiş alanlarda Ticaret, alışveriş, konaklama, eğlence birimleri, sağlık tesisleri ile gastronomiye yönelik tesisler yer alacak olup; **Emsal 1.20**, en fazla kat yüksekliği **3 kat** olarak uygulanacaktır.

4.3.9. BLM (BIII) Alt Bölgesinde (BIII-C) olarak sembollenmiş alanlarda Alışveriş, konaklama, rezidans konut, konut, ofis, açık ve kapalı eğlence merkezi, kültürel amaçlı yapılar, özel sağlık, özel eğitim vb. kullanımlar yer alacak olup; **Emsal 1.25**, en fazla kat yüksekliği **5 kat** olarak uygulanacaktır.

4.3.10. BLM (BIII) Alt Bölgesinde (BIII-D) olarak sembollenmiş Sulak Alan Özel Hüküm bölgesinde kalan parsellerde Ticaret, alışveriş, konaklama, eğlence birimleri, sağlık tesisleri ile gastronomiye yönelik tesisler yer alacak olup; **Emsal: 0.90**, en fazla **kat yüksekliği 10.00 m** olarak uygulanacaktır.

4.3.11. BLM (BIII) Alt Bölgesi kapsamında, (BIII-D) olarak sembollenmiş Sulak Alan Özel Hüküm Bölgesinde kalan adalar dışında, büyüklüğüne bakılmaksızın ada bütününde uygulama yapılmak istendiğinde yapılaşma koşullarından Emsal'e 0.20, kat yüksekliğine ise 2 kat ilave verilecektir.

4.3.12. BLM (BIII) Alt Bölgesi kapsamında, (BIII-D) olarak sembollenmiş Sulak Alan Özel Hüküm Bölgesi dışında yer alan parsellerin tamamında özel okul, özel sağlık tesisi, özel sosyo kültürel tesis yapılmak istenmesi durumunda Emsal'e 0.20, kat yüksekliğine ise 2 kat ilave verilecektir.

4.4. BLM4 ALT BÖLGESİ (PLANDA BIV İLE SEMBOLLENMİŞ ALANLAR)

4.4.1. BLM4 (BIV) Alt Bölgesi halihazırda ağırlıklı olarak üretim, depolama amaçlı yapıların yoğun olarak bulunduğu bir alandır. BLM4 (BIV) Alt Bölgesinde ticari yapılar ile birlikte çevreye hiçbir atığı olmayan, hammadde ve ürün çıktısının nakliyesinde olumsuzluk oluşturmayacak, MİA alanıyla uyumlu ileri teknoloji isteyen üretim ve depo yapıları ile mevcutta faaliyetini sürdürebilecek üretim tesisleri yer alacaktır.

4.4.2. BLM4 (BIV) Alt Bölgesinde **parsel büyüklüğü en az 2.000 m²** dir.

4.4.3. BLM4 (BIV) Alt Bölgesinde İmar adalarının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 3000 m² olarak bölümünden sonra artık parçanın 1500-3000 m²'lik dilim arasında kalması durumunda, kalan parçanın imar parseli olarak oluşumuna izin verilecektir.

4.4.4. BLM4 (BIV) Alt Bölgesinde yer alan parsellerde plan değişikliğine gerek kalmaksızın Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığının uygun görüşü alınmak suretiyle ticari amaçlı katlı otopark yapılabilir. Bu şekilde yapılmak istenilen ticari amaçlı otoparklar için **E:1.50** kat yüksekliği ise **4 kat** olarak uygulanacaktır. Ayrıca yine ilgili kurum görüşü alınmak suretiyle antrepo amaçlı kullanılmamak kaydıyla parselin tamamında açık otopark alanı olarak kullanılabilir.

4.4.5. BLM4 (BIV) Alt Bölgesinde 4.4.1. madde de ifade edilen kullanımlar yer alacak olup;

I. Tercih: MİA alanıyla uyumlu ileri teknoloji isteyen üretim ve depo yapıları yapılması durumunda **Emsal:0.80**, kat yüksekliği ise **3 kat** olarak uygulanacaktır.

II. Tercih: Ticari amaçlı yapıların yapılması durumunda ise **Emsal:1.50**, kat yüksekliği ise **4 kat** olarak uygulanacaktır.

4.4.6. BLM4 (BIV) Alt Bölgesinde, **3.39.** madde de ifade edilen istisnalar dışında hiçbir koşulda konut ve konaklama tesisleri yer alamaz.

4.4.7. BLM4 (BIV) Alt Bölgesinde yer alan mevcut yapılara ilave yapı yapılması yada esaslı tamir ve tadilatlarında **4.4.5.** madde de tanımlanan Tercih I'de belirtilen yapılaşma

koşulları geçerlidir.

2.3.4.Kentsel ve Bölgesel Merkezi İş Alanları (MİA)

Planda sınırları belirlenmiş ve mevcut kent merkezi ile bağlantısı son derece güçlü olan kentsel ve bölgesel merkezi iş alanında; ticaret, rezidans konut amaçlı yapılar, ileri teknoloji kullanan çevresel anlamda atığı ve emisyonu olmayan ayrıca varlığı ile bölgeye değer katacak üretim tesisleri, sosyal ve idari tesisler (özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, ulusal ve uluslar arası konferans-kongre, seminer merkezi, fuar, toplantı ve çok amaçlı salonlar) turistik tesisler, büyük açık (meydan vb) ve yeşil alanlar, teknik altyapı tesis alanları ile bu kullanımların gerektirdiği diğer fonksiyonlar yer alabilir.

Bu alanlarda Akaryakıt ve LPG ikmal İstasyonları dışında yanıcı, parlayıcı patlayıcı etkisi olan depolamalar yapılamaz. Çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz.

Kentsel ve Bölgesel Merkezi İş Alanı, planda sınırları çizilmek suretiyle belirlenmiş olan BLM1, BLM2, BLM3 ve BLM4 olarak sembolize edilmiş alt bölgelerden oluşmakta olup, bu alt bölgelerde uygulama imar planları, planın bütünlüğü ve sürekliliğinin sağlanması amacıyla birlikte hazırlanacaktır. Ancak plan onayı bir bütün olarak yapılabileceği gibi ayrı ayrıda yapılabilir.

Planlama alt bölgeleri imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında imar uygulaması için düzenleme alanı olarak da ele alınabilecektir. Alt Bölgeler fonksiyonel olarak işlevlendirilecek olup, nitelikli ve kademeli bir yapıda gelişimi sağlanacaktır.

BLM1 Alt Bölgesi: Kocaeli ilinin mevcut kent merkezi ile yeni MİA'nın bağlantısını sağlayacak olan BLM1 Alt Bölgesi, mevcut ulaşım olanakları ile makro-mikro ölçekte ulaşım yatırımları esas alınarak toplu taşıma sisteminde, yolcuların gideceği yerlere daha hızlı ve kolay ulaşmaları, aktarma yapacak yolcuların bir sistemden diğerine geçişlerini sağlayacak Transfer Merkezi'nin odakta yer alacağı bir çekim merkezi olarak planlanacaktır.

MİA kapsamında kalmasa dahi, mevcut Fuar Alanı da alt bölgenin denize ulaşma noktası olması ayrıca deniz ile ilgili ulaşım olanaklarının bu noktadan sağlanmasını mümkün kılacağından BLM1 Alt Bölgesi kapsamında bu bölgenin üstlendiği fonksiyon esas alınarak planlanacaktır.

BLM1 Alt Bölgesinde yapılaşma koşulu uygulama imar planı ile oluşacak imar adaları için Büyükşehir ve İlçe Belediyesince ortak bir karar sonrası belirlenecek tasarım ilke ve kriterleri

doğrultusunda hazırlanacak kitle tasarımları esas alınmak suretiyle bölge için hazırlanacak uygulama imar planlarında belirlenecektir.

BLM2 Alt Bölgesi: Mevcutta ticari amaçlı dönüşümlerin olduğu ancak ağırlıklı olarak üretim yapılan tesislerin bulunduğu bölgedir. Yoğun ticari faaliyetlerin yer alacağı bu alan aynı zamanda yeni kent merkezinin odak noktası olacak idari tesis ve yeni kent meydanının yer alacağı, kıyıdaki yeşil alanlar, fuar ve ticari alanlar ile bağlantının kurulacağı bir alt bölge olacaktır. Yine bu alt bölgenin, il bütününe hizmet edecek kapasitede bir sosyo-kültürel tesis ile mevcut üniversitelerin bölümlerinden bir kaçının ya da yeni bir üniversite yatırımının yapılacağı Yükseköğretim Okulu'nun yer alması ile şekillendirilecektir.

BLM2 Alt Bölgesinde yapılaşma koşulu uygulama imar planı ile oluşacak imar adaları için Büyükşehir ve İlçe Belediyesince ortak bir karar sonrası belirlenecek tasarım ilke ve kriterleri doğrultusunda hazırlanacak kitle tasarımları esas alınmak suretiyle bölge için hazırlanacak uygulama imar planlarında belirlenecektir.

BLM3 Alt Bölgesi: Mevcutta niteliksiz konut alanları ile depolama amaçlı yapıların yer seçtiği, büyük bir kısmı boş parsellerden oluşan bir yapıya sahip bölge Ticari alanların yanı sıra konut alanlarının da yer seçebileceği bu bölgede konut varlığı nedeni ile donatı alanları yoğunlaştırılacaktır.

BLM3 Alt Bölgesinde yapılaşma koşulu uygulama imar planı ile oluşacak imar adaları için Büyükşehir ve İlçe Belediyesince ortak bir karar sonrası belirlenecek tasarım ilke ve kriterleri doğrultusunda hazırlanacak kitle tasarımları esas alınmak suretiyle bölge için hazırlanacak uygulama imar planlarında belirlenecektir.

BLM4 Alt Bölgesi: Mevcutta ağırlıklı olarak üretim yapılan tesislerin bulunduğu bölge, doğusunda yer alan sanayi ve depolama amaçlı kullanımlar da göz önünde bulundurularak ileri teknoloji kullanan çevresel anlamda atığı ve emisyonu olmayan ayrıca varlığı ile bölgeye değer katacak nitelikli üretim tesislerinin yer seçeceği bir alt bölge olacaktır.

BLM4 Alt Bölgesinde yapılaşma koşulu uygulama imar planı ile oluşacak imar adaları için Büyükşehir ve İlçe Belediyesince ortak bir karar sonrası belirlenecek tasarım ilke ve kriterleri doğrultusunda hazırlanacak kitle tasarımları esas alınmak suretiyle bölge için hazırlanacak uygulama imar planlarında belirlenecektir.